

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO unzulässig sind die Nutzungen gemäß Abs. 3 Ziffer 1,2,3 und 5

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

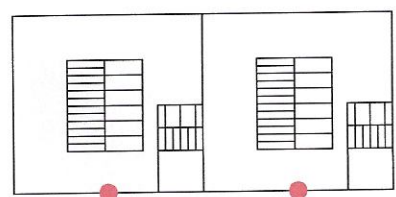
**WA I und WA II** GRZ 0,3 GFZ 0,6  
höchstzulässige Anzahl Wohnungen bei Einzelhäuser 2  
höchstzulässige Anzahl Wohnungen bei Doppelhäuser 1 je Haushälfte

#### 1.2.1 Wandhöhe, Firsthöhe

Parzelle 1 - 11 :  
Wandhöhe max. 7,00 m Firsthöhe max. 10,50 m

Parzelle 12 - 13 :  
Wandhöhe max. 8,00 m Firsthöhe max. 11,50 m

Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Geländeoberfläche wird der Verkehrsflächenrand auf Höhe der jeweiligen Parzellenmitten angenommen.



#### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.

## 2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

gem. Art. 81 BayBO

### 2.1 Gebäude

Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD) - bis 35°  
Zelt Dach (ZD)  
Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD) - bis 18°  
Flachdach (FD)

Dacheindeckung ist freigestellt

Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Dachgauben zulässig ab 30° Dachneigung, Form ist freigestellt  
Abstand vom Ortgang und untereinander 2,00 m. Die Ansichtsfäche der Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.

### 2.2 Garagen / Carports / Stellplätze

Garagen und Carports sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m Tiefe als Stauraum (nicht eingezäunt) zu öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten werden.  
Stellplätze sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.  
Für Stauraum und Stellplätze kann die private Grünfläche unterbrochen werden. Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Beispiele:

- Granitpflaster (Klein- / Großstein) mit Rasenfuge
- Granitähnliches Betonverbundpflaster
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decke
- Schotterrasen

## HINWEISE

### 1. Garagen / Carports

Bei Errichtung von Grenzgaragen / Carports bei der auf Grund der Topographie die mittlere Traufhöhe von 3 m überschritten wird, werden Abstandsflächen notwendig. Der Nachweis dazu ist bei der Genehmigungsplanung zu erbringen.

### 2. Kanalisation / Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur Erschließung bzw. Entwässerung des Baugebietes werden auch Erschließungssysteme wie z.B. das Mono-System in Betracht gezogen.  
Das anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen gesammelt, über eine Rohrleitung einem Rückhaltebehälter zugeführt und anschließend gedrosselt dem Ortskanal zugeführt.  
Niederschlagswasser aus dem Grundstück wird in Rückhalteschächte (auch in Kombination mit einer Zisterne möglich) geführt und über einen Drosselabfluß dem Regenwasserkanal übergeben. Zur Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde ist hierbei auf entsprechende Zugänglichkeit/Begehbarkeit zu achten.

### 3. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4. Landwirtschaft:

#### 4.1 Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

#### 4.2 Bepflanzung:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-Bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.  
Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

### 2. Mass der baulichen Nutzung

2.1.1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA I	
0,3	0,6
2	offen
max. 7,00 m	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Vollgeschosse	Bauweise
max. Wandhöhe	Hausart

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 offene Bauweise  
3.2 Baugrenze  
3.3 nur Einzelhäuser zulässig  
3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

### 5. Grünflächen und Wasserflächen

5.1 Private Grünflächen

### 6. Sonstige Planzeichen

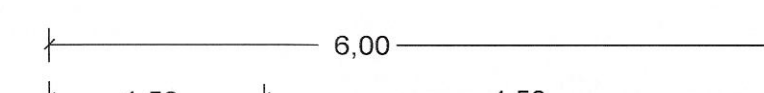
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: das Maß der baulichen Nutzung  
6.3 Messpunkt am Verkehrsflächenrand für die Wandhöhe  
6.4 Parzellennummer  
6.5 Parzellengrenze

## KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

### 1. Kartenzeichen

- 1.1 Grenzstein  
1.2 Flurstücksnummer  
1.3 Flurstücksgrenze  
1.4 Nutzungsartgrenzen  
1.5 Wohngebäude  
1.6 Nebengebäude

### Vorschlag zur Erschließung



### 2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 2% der Grundstücksfläche und einer Höhe von maximal 2,5 m je Baugrundstück zulässig).

### 2.4 Bauliche Einfriedung

Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

#### Ansonsten

straßenseitig: Mauern in jeglicher Art und Material unzulässig  
Art und Material von Zäunen freigestellt, Höhe max. 0,80 m

nachbarsseitig: freigestellt

Sockel: unzulässig

Hinterpflanzung: bodenständige Arten

### 2.5 Topographie / Geländeverhältnisse

In den Bauanträgen sind das geplante sowie das bestehende Gelände (Urgelände) darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig.

### 2.6 Niederschlagswasser

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Über 50 m² dürfen diese nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

### 2.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.  
Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.

### 2.8 Leitungen / Bepflanzung

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht näher als 2,5 m zu Baumpflanzungen verlegt werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

### 5. Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, den zuständigen Ver- bzw. Entsorger zu verständigen. Um Unfälle und Rohr-Kabelschäden zu vermeiden müssen die vorh. Trassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

### 6. Ökologische Maßnahmen

#### 6.1 Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.  
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

#### 6.2 Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmennutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.  
Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der vorhandenen Versorgereinrichtungen (z.B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen.  
Die Kosten für ein eventuelles Versetzen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hader-Lindenfeld III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 19.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- Den nach den Stellungnahmen der Fachstellen überarbeiteten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2020 hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 07.12.2020 gebilligt.
- Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2020 bis 21.01.2021 erneut eingeholt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 wurde mit Begründung gemäß §§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 21.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 19.04.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.04.2021 als Sitzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 04. MAI 2021 (Siegel)

Erster Bürgermeister

9. Ausfertigung

Ruhstorf a.d. Rott, den 04. MAI 2021 (Siegel)

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 04. MAI 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhstorf a.d. Rott, den 05. MAI 2021 (Siegel)

Erster Bürgermeister

## Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Hader-Lindenfeld III"

Gemeinde: Markt Ruhstorf  
Landkreis: Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Übersichtslageplan ohne Maßstab  
Lageplan Bebauungsplan M. 1: 1000

## Ingenieurbüro Wurmseher

Hochstraße 20 - 94099 Ruhstorf  
Tel. 08531/93150 Fax 08531/931529  
E-mail: info@architekt-wurmseher.de



Ruhstorf/Rott, den 21.11.2019  
geä. am 07.12.2020  
Endfassung vom 19.04.2021